



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Godheten kallas härmed till ordinarie

föreningsstämma onsdagen den 12 februari 2025, kl.18.00

Lokal: Föreningens lokal i källaren på Östra Farmvägen 34 A .

## DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter
17. val av styrelseledamöter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleanter
20. val av revisor/er och suppleanter
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6013 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

| Fastighet  | Upplåts av   | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Godheten 4 | Malmö Kommun | 10 år         | 2025-07-01      | 1955                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5                 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 222                      |
| 92                | p-platser                             | 0                        |
| 259               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 15 442                   |
| Totalt 356 objekt |                                       | 15 664                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 197 st 2 rok, 44 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Nedzad Curic      | Ordförande | 2010-03-08 |            |
| Eva Nordbeck      | Ledamot    | 2016-06-20 | 2024-02-13 |
| Amy Berggren      | Ledamot    | 2022-03-01 |            |
| Madeleine Friberg | Ledamot    | 2019-01-30 |            |
| Mimoza Gashi      | Ledamot    | 2020-02-04 | 2024-02-13 |
| Sophia Habib      | Ledamot    | 2024-02-13 |            |
| Anton Bäckvall    | Ledamot    | 2018-02-04 |            |
| Paulina Nordling  | Ledamot    | 2023-02-21 |            |
| Mohammed Daabas   | Ledamot    | 2024-01-22 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Friberg, Sophia Habib och Paulina Nordling

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nedzad Curic, Madeleine Friberg, Mimoza Gashi, Anton Bäckvall och Paulina Nordling.

Revisorer har varit: Matea Predojevic och Ulf Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Felicia Kortz (sammankallande) Elisabet Niskakari och Victor Povoa valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 8:e februari 2024. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

- Byte av huvudledningar och centraler: Under året har vi genomfört ett omfattande byte av huvudledningar samt centraler i bostadsrätterna. Detta arbete har möjliggjort installationen av individuell mätning och debitering (IMD) för el, vilket syftar till att öka energieffektiviteten, ge boende bättre insyn i sin elförbrukning och att kunna förhandla fram ett fördeltaktigt, gemensamt pris för våra boendes elkostnader.
- Installation av porttelefon: Vi har installerat en ny porttelefon, vilket förbättrar säkerheten och tillgängligheten för boende samt besökare.
- Byte av taggar: Samtliga taggar för passage/porttelefon-systemet har bytts ut, vilket säkerställer att endast behöriga har

tillgång till byggnaderna.

4. Byte av internetleverantör: Vi har bytt leverantör av internet, vilket förväntas leda till förbättrad stabilitet för de boende.

5. Renovering av gångtytor och grönytor: Under året har vi även lagt om plattor i gångtytor och sett över våra grönytor. Detta arbete syftar till att förbättra den allmänna estetiken och funktionaliteten i området.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

- Balkongerna: Renoverades och glasades in 2000
- Badrum: Renoverades i samband med stamrenovering 2000.
- Tak: Renoverades 2011.
- Trapphus: Det finns 21 trapphus som samtliga har fått en totalrenovering 2014.
- Avloppsstammar kök och badrum: Relining slutförd 2016
- Fasad: Omfogades 2018.
- Utbyggnad och renovering av cykelparkeringar. 2019–2022.
- Parkeringsplatser: Asfalterades om och bygges ut med 2st nya P-platser och 2st motorcykelparkeringar 2021.
- Installation av porttelefoner och nytt taggsystem. 2024.
- Nya planteringar och uppdateringar av utemiljöerna. 2024.
- Gemensam el med IMD: 2023–2024.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Färdigställande av gemensam el med IMD  
Byte av cementplattor/gångtytor vid gården 38 och 40  
Installation av elbilsaddare på parkeringen  
Översikt av värmesystem  
Översikt av ytterdörrar till trapphus

#### **Framtida avtal**

Tomträttsavtalet kommer att förnyas i juli 2025 och kommer då att hamna på 1,316,458 kronor.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 290.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 292.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 231       | 267       | 266       | 303       | 310       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 709     | 1 770     | 1 903     | 2 178     | 2 278     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 734     | 1 777     | 1 911     | 2 187     | 2 287     |
| Räntekänslighet, %                     | 2         | 2         | 3         | 3         | 3         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 234       | 204       | 206       | 187       | 175       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 781       | 772       | 759       | 764       | 774       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95        | 94        | 95        | 95        | 94        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 825       | 818       | 800       | 801       | 828       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 12 749    | 12 474    | 12 205    | 12 287    | 12 666    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 756       | 1 374     | 1 451     | 2 424     | 3 139     |
| Soliditet, %                           | 56        | 55        | 52        | 48        | 45        |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid        | Disposition av  | Förändring       | Belopp vid        |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|
|                                       | årets ingång      | föregående års  | under året*      | årets utgång      |
| Bundet eget kapital                   |                   | resultat enligt |                  |                   |
|                                       |                   | stämmans beslut |                  |                   |
| Inbetalade insatser, kr               | 385 340           | 0               | 0                | 385 340           |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                 | 0               | 0                | 0                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                 | 0               | 0                | 0                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                 | 0               | 0                | 0                 |
| Underhållsfond, kr                    | 8 472 417         | 0               | -812 703         | 7 659 714         |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 857 757</b>  | <b>0</b>        | <b>-812 703</b>  | <b>8 045 054</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                   |                 |                  |                   |
| Balanserat resultat, kr               | 25 044 864        | 1 373 529       | 812 703          | 27 231 096        |
| Årets resultat, kr                    | 1 373 529         | -1 373 529      | 755 680          | 755 680           |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>26 418 393</b> | <b>0</b>        | <b>1 568 383</b> | <b>27 986 776</b> |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>35 276 150</b> | <b>0</b>        | <b>755 680</b>   | <b>36 031 830</b> |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 180 703 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 26 418 393        |
| Årets resultat, kr                                  | 755 680           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -368 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 180 703         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>27 986 776</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>27 986 776</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Resultaträkning**

|                                                   | Not  | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|---------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |      |                           |                           |
| Omsättning                                        | 2, 3 | 12 748 937                | 12 473 767                |
| Övriga intäkter                                   |      | 176 278                   | 217 773                   |
|                                                   |      | <b>12 925 215</b>         | <b>12 691 540</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |      |                           |                           |
| Reparationer                                      | 4    | -755 597                  | -786 883                  |
| Planerat underhåll                                | 5    | -1 180 703                | -1 090 534                |
| Fastighetsavgift/skatt                            |      | -431 990                  | -421 371                  |
| Driftskostnader                                   | 6    | -6 539 661                | -5 836 900                |
| Övriga kostnader                                  | 7    | -521 512                  | -559 376                  |
| Personalkostnader                                 | 8, 9 | -768 050                  | -741 922                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |      | -1 682 571                | -1 678 415                |
|                                                   |      | <b>-11 880 084</b>        | <b>-11 115 401</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | <b>1 045 131</b>          | <b>1 576 139</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 188 222                   | 151 583                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |      | -477 673                  | -354 194                  |
|                                                   |      | <b>-289 451</b>           | <b>-202 611</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>755 680</b>            | <b>1 373 529</b>          |

| Balansräkning                                   | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                   |
| Byggnader                                       | 10  | 51 659 442        | 52 334 672        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 11  | 21 777            | 31 618            |
| Pågående nyanläggningar                         | 12  | 5 455 314         | 18 063            |
|                                                 |     | <b>57 136 533</b> | <b>52 384 353</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 13  | 700               | 700               |
|                                                 |     | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>57 137 233</b> | <b>52 385 053</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |     | 8 026             | 1 921             |
| Avräkningskonto HSB Malmö                       |     | 2 743 745         | 2 845 139         |
| Övriga fordringar                               | 14  | 188 771           | 190 057           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 15  | 476 010           | 508 110           |
|                                                 |     | <b>3 416 552</b>  | <b>3 545 227</b>  |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |     |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                        | 16  | 4 000 000         | 8 500 000         |
|                                                 |     | <b>4 000 000</b>  | <b>8 500 000</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |     | 114 567           | 72 215            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>7 531 119</b>  | <b>12 117 442</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>64 668 352</b> | <b>64 502 495</b> |

| Balansräkning                                | Not        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 385 340           | 385 340           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 7 659 714         | 8 472 417         |
|                                              |            | <b>8 045 054</b>  | <b>8 857 757</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 27 231 096        | 25 044 864        |
| Årets resultat                               |            | 755 680           | 1 373 529         |
|                                              |            | <b>27 986 776</b> | <b>26 418 393</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>36 031 830</b> | <b>35 276 150</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 18, 19 | 25 440 000        | 14 740 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>25 440 000</b> | <b>14 740 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 18, 19 | 1 330 000         | 12 700 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 231 684           | 304 456           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 40 760            | 54 590            |
| Övriga skulder                               |            | 12 877            | 12 407            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 1 581 201         | 1 414 892         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 196 522</b>  | <b>14 486 345</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>64 668 352</b> | <b>64 502 495</b> |

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-09-01  
-2024-08-31****2022-09-01  
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

755 680

1 373 529

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 682 571

1 678 415

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****2 438 251****3 051 944****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

27 281

-215 668

Förändring av kortfristiga skulder

80 177

-25 296

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 545 709****2 810 980****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 434 751

-18 063

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-6 434 751****-18 063****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-670 000

-2 070 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-670 000****-2 070 000****Årets kassaflöde****-4 559 042****722 917****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

11 417 355

10 694 436

**Likvida medel vid årets slut****6 858 313****11 417 353**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

|                                               | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                          | 12 241 177                        | 11 975 384                        |
| Årsavgifter lokaler, ej moms                  | 173 820                           | 170 133                           |
| Hysesintäkter garage och p-platser ej momsreg | 333 940                           | 328 250                           |
|                                               | <b>12 748 937</b>                 | <b>12 473 767</b>                 |

**Not 3 Övriga Intäkter**

|                 | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Elstöd          |                                   | 98 866                            |
| Övriga intäkter | 176 278                           | 118 907                           |
|                 | <b>176 278</b>                    | <b>217 773</b>                    |

**Not 4 Reparationer**

|                                     | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande UH bostäder                 | 0                                 | 57 686                            |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen   | 4 736                             | 12 941                            |
| Löpande underhåll tvättutrustning   | 145 533                           | 40 700                            |
| Löpande UH av installationer        | 24 554                            | 2 084                             |
| Löpande underhåll Va/sanitet        | 13 222                            | 73 479                            |
| Löpande UH, värme                   | 24 144                            | 39 180                            |
| Löpande UH el/tele                  | 305 536                           | 278 517                           |
| Löpande UH av byggnader utvändigt   | 0                                 | 55 888                            |
| Reparation av markytor              | 179 131                           | 194 384                           |
| Försäkringsskador                   | 46 882                            | 32 025                            |
| Reparationer av byggnader utvändigt | 11 859                            | 0                                 |
|                                     | <b>755 597</b>                    | <b>786 884</b>                    |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                    | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Planerat uh av gemensamma utrymmen | 206 250                           | 82 500                            |
| Planerat UH av markytor            | 704 400                           | 846 784                           |
| Planerat UH tvättutrustning        | 45 053                            | 0                                 |
| Planerat uh av installationer      | 225 000                           | 0                                 |
|                                    | <b>1 180 703</b>                  | <b>929 284</b>                    |

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

|                                 | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 894 622                           | 736 064                           |
| El                              | 362 887                           | 317 936                           |
| Uppvärmning                     | 2 249 663                         | 2 084 782                         |
| Vatten och avlopp / VA          | 1 046 737                         | 758 557                           |
| Sophämtning                     | 324 886                           | 360 140                           |
| Tomträttsavgälder               | 864 696                           | 864 696                           |
| Fastighetsförsäkring            | 277 578                           | 252 954                           |
| Bredband                        | 155 864                           | 128 812                           |
| Kabel-TV                        | 101 332                           | 89 366                            |
| Snörenhållning                  | 105 144                           | 95 000                            |
| Övrigt                          | 156 251                           | 148 593                           |
|                                 | <b>6 539 660</b>                  | <b>5 836 900</b>                  |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                          | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 231 256                           | 238 103                           |
| Revisionsarvoden         | 25 000                            | 22 875                            |
| HSB Medlemsavgift        | 109 975                           | 109 975                           |
| Övriga externa kostnader | 155 282                           | 188 423                           |
|                          | <b>521 513</b>                    | <b>559 376</b>                    |

**Not 8 Medelantalet anställda**

|                        | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda | 2                                 | 2                                 |

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                                   |                                   |
| Styrelsearvode                                                             | 286 500                           | 262 500                           |
| Revisionsarvode                                                            | 18 000                            | 16 000                            |
| Arvode valberedning                                                        | 20 100                            | 18 000                            |
| Löner anställda                                                            | 316 516                           | 325 179                           |
|                                                                            | <b>641 116</b>                    | <b>621 679</b>                    |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                                   |                                   |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 126 934                           | 120 242                           |
|                                                                            | <b>126 934</b>                    | <b>120 242</b>                    |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>768 050</b>                    | <b>741 921</b>                    |

**Not 10 Byggnader**

|                                                 | <b>2024-08-31</b>  | <b>2023-08-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 83 973 198         | 83 973 198         |
| Överfört från Pågående och avser dränering      | 997 500            |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 970 698</b>  | <b>83 973 198</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -31 638 526        | -29 969 953        |
| Årets avskrivningar                             | -1 672 730         | -1 668 573         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-33 311 256</b> | <b>-31 638 526</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>51 659 442</b>  | <b>52 334 672</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 133 850 000        | 133 850 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 73 132 000         | 73 132 000         |
|                                                 | <b>206 982 000</b> | <b>206 982 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 52 334 672         | 52 334 672         |
|                                                 | <b>52 334 672</b>  | <b>52 334 672</b>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 302            | 51 302            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 302</b>     | <b>51 302</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -19 682           | -9 841            |
| Årets avskrivningar                             | -9 841            | -9 841            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-29 523</b>    | <b>-19 682</b>    |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>21 779</b> | <br><b>31 620</b> |

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2024-08-31           | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 063               | 0                 |
| Inköp                                           | 6 434 751            | 18 063            |
| Omklassificeringar dränering                    | -997 500             |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 455 314</b>     | <b>18 063</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>5 455 314</b> | <br><b>18 063</b> |

Pågående arbete avser IMD och beräknas vara klart under hösten till en ungefärlig summa på 6 miljoner

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 700            | 700            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b>     | <b>700</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>700</b> | <br><b>700</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|             | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 188 771        | 190 057        |
|             | <b>188 771</b> | <b>190 057</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald administration                   | 72 331         | 120 196        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 403 679        | 387 914        |
|                                              | <b>476 010</b> | <b>508 110</b> |

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

|                                        | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastränteplaceringar HSM Malmö ek.för. | 4 000 000        | 8 500 000        |
|                                        | <b>4 000 000</b> | <b>8 500 000</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 38 796 000        | 38 796 000        |
|                                         | <b>38 796 000</b> | <b>38 796 000</b> |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

1 330 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen kommande året för den totala skulden är 1 330 000 kr

|                                           | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 1 330 000         | 12 700 000        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 25 440 000        | 14 740 000        |
|                                           | <b>26 770 000</b> | <b>27 440 000</b> |

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-08-31 | Lånebelopp<br>2023-08-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek     | 1,35           | 2026-01-30                | 2 675 000                | 2 725 000                |
| Stadshypotek     | 1,13           | 2026-12-01                | 2 500 000                | 2 620 000                |
| Stadshypotek     | 1,48           | 2026-03-01                | 3 040 000                | 3 120 000                |
| Stadshypotek     | 1,13           | 2026-12-01                | 3 330 000                | 3 450 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,75           | 2025-09-25                | 2 725 000                | 2 825 000                |
| Swedbank Hypotek | 3,48           | 2027-06-23                | 4 700 000                | 4 700 000                |
| Stadshypotek     | 1,25           | 2024-03-30                |                          | 6 000 000                |
| Stadshypotek AB  | 4,65           | 2024-03-30                |                          | 2 000 000                |
| Stadshypotek     | 3,61           | 2027-03-30                | 7 800 000                |                          |
|                  |                |                           | <b>26 770 000</b>        | <b>27 440 000</b>        |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                 | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Beräknat arvode för revision                    | 25 000           | 23 000           |
| Förutbetalda hyror och avgifter                 | 1 029 868        | 1 017 155        |
| Upplupna semesterlöner                          | 58 282           | 74 790           |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter | 23 300           | 19 115           |
| Upplupna arvoden                                | 74 166           | 60 841           |
| Upplupna sociala avgifter på semesterskuld      | 20 211           | 25 936           |
| Upplupna räntekostnader                         | 102 553          | 54 651           |
| Upplupen el                                     | 28 186           | 26 166           |
| Upplupen värme                                  | 90 068           | 93 836           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 43 767           | 19 402           |
| Upplupen vatten                                 | 85 800           | 0                |
|                                                 | <b>1 581 201</b> | <b>1 414 892</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Nedžad Curic  
Ordförande

Anton Bäckvall

Sophia Habib

Mohammed Daabas

Amy Berggren

Paulina Nordling

Madeleine Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Svensson  
Revisor

Matea Predojevic  
Auktoriserad revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Godheten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01–2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### De föreningsvalda revisoremas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Godheten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01–2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Svensson  
Av föreningen vald revisor

Matea Predojevic  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NEDZAD CURIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 14:19:53



**ANTON BÄCKVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 20:14:06



**SOPHIA HABIB**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 07:42:51



**MOHAMMED DAABAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 12:32:25



**AMY BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 14:12:39



**PAULINA NORDLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 18:04:55



**MADELEINE FRIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 11:00:38



**MATEA PREDOJEVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:23:12



**ULF SVENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-16 kl. 15:44:06



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 12:15:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATEA PREDOJEVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:24:54



**ULF SVENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-16 kl. 15:45:03



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 12:14:33



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

1

## MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GODHETEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2025-02-08

### KONTAKT OCH SVAR TILL OCH FRÅN STYRELSEN

#### Bakgrund

Som ny medlem i Brf Godheten har jag vid ett flertal gånger sedan i augusti månad försökt få kontakt med styrelsen via mail. Detta utan att få något svar. En styrelse har ett förtroendeuppdrag utav medlemmarna vilket jag anser är det finaste man kan få. Då gäller det verkligen att förvalta detta förtroende med heder. Då gör det mig väldigt ledsen när jag upptäcker att så inte är fallet.

#### Förslag till beslut

En mail skall bevakas och besvaras för att kontakten mellan styrelse och föreningens medlemmar skall vara öppen.

Därför yrkar jag:

- Att stämman beslutar att inkomna mail skall besvaras senast inom 1 vecka från det att mailet inkommit.

Malmö 2024-10-30

Marie Nielsen

Namn

092

Lghnr (3siffrigt)

2

Motion till Brf Godheten

Förslag: Ny punkt på dagordning

Förslaget är att det tillkommer en punkt på dagordning som blir: frågor till styrelsen, innan man går till punkt ansvarfrihet till styrelsen.

För som det är idag, när man har gett ansvarfrihet, om det skulle vara något fel under året då blir det för sent att ställa någon till svars eftersom man inte kan ställa frågor utanför dagordning.

Victor Poroc

låg: 202

### 3

## Motion till årsstämma 2025

### a. Byte till förnybar el

#### Bakgrund

Föreningen har nyligen bytt till gemensam el men det är inte vi som valt leverantör. Jag föreslår att byta till en leverantör med endast fossilfri och förnybar el för att på så sätt bidra till omställningen.

Det föreslås att styrelsen jämför olika möjligheter och bestämmer därefter.

Malmö, 31 oktober 2025

Anne Goergens

---

### b. Solceller på taket

#### Bakgrund

Förra årsstämman lade förslaget att solceller ska installeras på taket.

Jag föreslår att styrelsen informerar om processen har drivits framåt och att styrelsen under de närmaste månaderna tar fram en plan hur ~~de~~ denna process kan se ut.

Malmö 31. oktober 2025

Anne Goergens

## ⑥ Omvandling av parkeringsplatsen till grönyta

### Bakgrund

Vi använder en stor del av föreningens yta som parkeringsplats vilket bara gynnar en del av de boende. En grönyta skulle gynnas alla av då den

- höjer värdet och förbättra kosituationen för de som har förster/balkong mot parkeringen
- kan avleda vatten vid stark regn medan asfalt inte gör det och vatten riskerar då översvämma källarna och lägenheterna.
- skulle kyla ner husen på sommaren och bidra till ett bättre inomhusklimat, framförallt om träd planteras
- den skulle kunna bli en fin samlingsplats, plats för odling, lek och så vidare. Egen odling blir mer och mer relevant eftersom livsmedelssäkerheten riskerar att hotas de närmaste decennierna.
- skulle förbättra luftkvaliteten i området.

Malmö, 31. oktober 2024

Anne Goergens

- \* Eftersom detta är ett långsiktigt projekt föreslår jag att tillsätta en arbetsgrupp som gemensamt med styrelsen arbetar på detta.

4

Motion okt 2024

a. Värmen i lägenheterna

Vi tycker att värmen har blivit sämre. Det är den 31:a oktober och elementen är ljumma. Kan styrelsen höja värmen när hösten börjar komma?

Mateo Predojević Monique Sandén

Motion okt 2024

b. Kattproblem

Det är ett känt faktum att vi är några i föreningen som har problem med den gula katten och att den orsakat skador på våra bilar sen våren 2024. Trots att vi har kontaktat styrelsen vid ett flertal tillfällen har vi inte fått någon återkoppling. Vi själva löste problemet genom att backa in våra bilar på våra p-platser. P.g.a detta fick vi skriftliga varningar utfärdade.

Vi yrkar på att bli hörda och att styrelsen löser problemet med katten eller tillåter oss som har problem med den att backa in på våra platser. Det är nu höst och katten syns fortfarande sitta på bilarna. Fotobeweis finns. Vi vill även veta vem som ska stå för kostnaderna till att åtgärda kläsmärken på bilarna?

Mateo Predojević Žirko Remović Monique Sandén Raghad Zayer

5

LGH 091 - Johan Arz &  
Åsa Linnér

Motion till Årsmötet 2024-10-30

5-1) Förslag till att förbättra städutrustning/städutrustning  
till trättstegen.

a) Vaktmästare/ansvarig ronderar trättsteg<sup>typ</sup> 1 gång/min  
och kollar om utrustning fyllas, sen köper in det  
som saknas.

b) flytta sop/mutavtulls påse så att man kan  
tömma skyffel efter att ha borstat golvet.

c) byt ut trödmoppar till engångsmopp, ~~typ~~  
typ "engångsmopp Active just" (kostar ca 190 kr  
för 100st bind/engångs moppar) eller liknande.

5-2) Förslag att vi köper in tjänster att ngn rengör  
trättmaskiner och torktumlare med jämna  
mellanrum?

6

Bortrensning av gamla cyklar

Många använda cyklar tar onödig plats i cykelställen.

Mer plats behövs för cyklar som är i bruk.

Dags att rensa ut på nytt?

Jag föreslår Föreningsstämmen att besluta enligt förslaget

Malmö 2024-10-12

Isabella Hansson Lghnr 214

7

torkrum  
Smutsiga tvättstugor och soprum

På senare tid har våra tvättstugor blivit smutsigare och smutsigare efter användning. Detta gäller även torkrummen.

I soprummen respekteras inte vad som får lov att lastas där, saker ställs på golvet och det ser allmänt rörigt ut.

Det är allas ansvar att göra rent efter sig, extra städning av brf får alla gemensamt betala för.

Påminnelse om vad som gäller för alla och att vi har containrar flera gånger om året för grovsopor.

Malmö 2024-10-12

Isabella Hansson Lghnr 214

8

## Nya jalousier

Jag har fått till mig att jalousierna på våra balkonger är ca 20 år gamla.

Många har gått sönder och ersatts med egenhändiga lösningar.

Jag tycker att jalousierna ska bytas ut och billigast för alla att ~~alla~~ det sker genom ett gemensamt inköp.

Malmö 2024-10-12

Isabella Hansson Läghnr 214

## Motion 1: Kontakt och svar till och från styrelsen

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då det inte är rimligt att begränsa svarstiden på alla frågor till en vecka då mer komplexa frågor kan behöva mer tid för att besvaras korrekt.

Vi har även satt upp ett autosvar på vår e-post som förklarar detta, för att informera medlemmarna om vår svarspolicy.

Vi är medvetna om att flera av de frågor som har ställts under hösten har varit återkommande och vi arbetar aktivt med att försöka svara på dessa.

I de fall där vi ännu inte har svar har vi meddelat att vi återkommer så snart vi har mer information att dela med oss av.

## Motion 2: Ny punkt på dagordning

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då dagordningen för Ordinarie föreningsstämma är fastställd enligt gällande stadgar.

Frågor som berör styrelsens arbete under det gångna räkenskapsåret hanteras under punkt 10 – *genomgång av styrelsens årsredovisning* enligt § 17 Dagordning i gällande stadgar.

Önskas förändring av dagordningen så behöver detta hanteras i samband med revidering av våra stadgar.

## Motion 3A: Byte till förnybar el

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då det enligt fastställd motion gällande IMD på årsmöte 2021, beslutades att styrelsen hanterar upphandling av elavtal för hela föreningen via HSB Malmö, med en ambition gällande förnybar energi.

## Motion 3B: Solceller på taket

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då enligt fastställd motion gällande solceller på årsmöte 2024 beslutades om en preliminär tidplan på 5-15år.

Styrelsen ser ingen förändring i denna tidplan i dagsläget och kommer att återkomma med information vid senare tillfälle.

## Motion 3C: Omvandling av parkeringsplatser till grönyta

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då den grönytan som finns i föreningen ej utnyttjas fullt och att arbete kring förbättring av den befintliga utemiljön är igång enligt Motion gällande utemiljö på årsmöte 2019 samt 2024.

Efterfrågan på de parkeringsplatser som vi har idag är stor och väntetiden är upp mot 6 år för tillfället.

Den körytan som finns på parkeringen idag behövs oavsett pga sophämtning.

Boverket har ett råd gällande det maximala avståndet mellan miljöhus och entrédörr i ett flerbostadshus på 50M.

## Motion 4A: Värmen i lägenheterna

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då föreningens värmesystem regleras via utegivare och inte tidkanal.

Fastighetens fjärrvärmecentral tar emot hetvatten eller ånga från fjärrvärmenätet.

Inuti centralen finns en värmeväxlare som överför värmen från fjärrvärmen till vårt interna värmesystem, värmerören som går till radiatorerna i fastigheten.

Utegivaren mäter utomhustemperaturen.

Baserat på denna utetemperatur justerar systemet mängden värme som levereras ut i fastigheten.

Ju kallare det är utomhus, desto mer värme behövs inomhus.

En givare på returvärmen mäter temperaturen på vattnet som återvänder till fjärrvärmecentralen efter att det har cirkulerat genom fastighetens värmesystem för att reglera ifall temperaturen i fastigheten är korrekt i förhållande till utetemperaturen.

När vi har utetemperaturer mellan 10-15°C dagtid så tillför inte värmesystemet tillräckligt med värme för att hantera när temperaturen snabbt sjunker kvälls- och nattetid.

Andra faktorer som påverkar värmen i lägenheterna är:

- Vilket våningsplan man bor på
- Vilket väderstreck lägenheten ligger i
- Hur långt från värmecentralen lägenheten ligger
- Ifall fönster i trapphuset är öppna eller stängda

## Motion 4B: Kattproblem

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då detta är en tvist mellan enskilda medlemmar i föreningen och inte är en fråga som berör styrelsen. Styrelsens stadgar förbjuder inte boendes katter att vistas utomhus.

Styrelsen har sett över ärendet och återkommit med svar gällande katten vid flera tillfällen. Kattägaren har i kontakt med styrelsen välkomnat styrelsen att få kontaktuppgifter till berörda boende för att gemensamt kunna diskutera och hitta en lösning, detta har avfärdats av berörda boende.

Styrelsen har även erbjudit de berörda om att flytta till en annan parkeringsplats när ledig parkeringsplats uppstått, detta har också avfärdats.

Parkeringsregler som finns i föreningen framgår i det parkeringsavtal som vi skrivit under och ska följas, att en katt lägger sig på bilen är inte en anledning till att bryta mot avtalet.

Anledningen till att det inte är tillåtet att backa in i parkeringsfickorna är för att de boende som har fönster och/eller balkong ovanför parkeringen inte ska få avgaser in i sina lägenheter. Detta gäller för samtliga parkeringsplatser i föreningen oavsett var de är placerade.

Styrelsen ser inte hur möjligheten att backa in i parkeringsfickan skulle påverka kattens möjlighet att hoppa upp på bilarna.

Styrelsen anser ärendet hanterat och avslutat.

Vi vill betona att den tidigare utfärdade varningen gällande parkering kvarstår och även understryka vikten av att följa parkeringsreglerna för att undvika framtida komplikationer.

Ytterligare överträdelser kan leda till att parkeringsavtalet kommer att sägas upp.

## Motion 5-1A: Bättre städutrustning

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då det enligt fastställd motion gällande Bättre städutrustning på årsmöte 2024 beslutades att införskaffa bättre utrustning samt att medlemmar skulle göra felanmälan på de maskiner eller den utrustning som är trasig/förbrukad.

Under året som gått så har det kommit in ett fåtal felanmälningar/förbättringsförslag som har åtgärdats och enstaka förbättringsförslag som styrelsen valde att inte gå vidare med för tillfället.

## Motion 5-1B: Bättre städutrustning

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen tillstyrker motionen och ser över placeringen av avfallskärl i tvättstugorna.

## Motion 5-1C: Bättre städutrustning

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då användning av engångsartiklar kommer på lång sikt bidra till en ökad kostnad för föreningen samt öka mängden avfall och negativ påverkan på miljön.

Vi vill samtidigt passa på att påminna samtliga boende i föreningen om att de skall städa tvättstugorna enligt de riktlinjer som finns efter varje användning och att göra en felanmälan på de maskiner eller den utrustning som är trasig/förbrukad, detta gör att vi snabbare kan fånga upp problem i fastigheten.

Bifoga gärna bilder på de saker som ni felanmäler.

## Motion 5-2: Bättre städutrustning

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då det redan ingår i vårt serviceavtal för tvättmaskiner och torktumlare, services utförs på samtliga maskiner var 6e månad.

## Motion 6: Bortrensning av gamla cyklar

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen tillstyrker motionen att rensa bort trasiga/oanvända cyklar från föreningens cykelställ/cykelkällare.

En rensning har gjorts under Q4 2024.

Vi vill informera om att trasiga eller defekta cyklar kommer att bortforslas oavsett om de har märkning kvar eller inte, för att hålla våra gemensamma cykelställ rena och användbara för fungerande cyklar.

Cyklar som inte är i bruk ska förvaras i källarförråd, lägenhet eller på annan plats, snarare än i cykelställ/cykelkällare avsedda för fungerande cyklar.

## Motion 7: Smutsiga tvättstugor, torkrum och soprum

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen håller med motionären gällande att gemensamt ansvar inte följs för skötsel av tvättstugor och soprum.

Vad är det som saknas för att dessa utrymmen ska skötas bättre?

Vilken information behövs?

Behövs det något mer än? vilken förändring behöver ske?

Information/ordningsregler gällande användning och städning av tvättstugor finns vid bokningstavlan för samtliga tvättstugor.

Information gällande container för grovsopor finns i respektive trapphus från Q1 med datum för hela året. Ordningsregler gällande källsortering i miljöhus finns på vår hemsida.

## Motion 8: Byte av gardiner på balkongen.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då det åligger respektive lägenhetsinnehavare att själva vårda och underhålla dessa enligt föreningens riktlinjer med att hålla utseendet på föreningen enhetligt.

Enligt fastställd motion gällande Byte av gardiner på balkongen på årsmöte 2024, beslutades att styrelsen skulle återkoppla till medlemmarna med ett gemensamt pris/möjlighet till upphandling likt de erbjudande som kommer för säkerhetsdörrar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.